

DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 - MORBIHAN HABITAT

Le 04/11/2024 à 16H30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président le 25/10/2024.

Membres présents : M. Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE M. Michel TOULMINET (vote jusqu'au point n°27 inclus) M. David ROBO (vote jusqu'au point n°13 inclus) Mme Marie-Hélène HERRY (vote à partir du point n°9) M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°2.BU-2024-11-04 ETEL La Falaise – Rue des Ecoles	Opération n° 112 301 700 Groupe n° 1533 Construction de 8 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération
---	---	---

Délibération du Conseil d'Administration du 24 mai 2023	Programmation 2024 – Constructions Neuves
---	---

Il est envisagé de construire 8 logements collectifs sur la commune d'ETEL « La Falaise ». Cette opération intervient dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, incluant la démolition de 2 bâtiments de 32 logements et la vente d'une partie du terrain à l'opération « Pierre Promotion » pour la construction de logements privés et la reconstruction d'un bâtiment de 8 logements locatifs et 8 logements en accession.

Le coût moyen au logement est de 163.8 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 35.2 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'État, du Conseil Départemental, de la communauté Auray Quiberon Terre Atlantique, ainsi qu'une contribution liée à la démolition, pour un montant total de 26,7 k€ par logement.

Le comité d'engagement du 10 octobre 2024 a émis un avis favorable sur l'exécution de cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

- constitution du plan de financement de l'opération,
- acquisition des assiettes foncières ou immobilières.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2023, déléguant les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 10 M€ par opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, valide les modalités d'exécution de cette opération et autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :

- signer l'acte de transfert de propriété, ainsi que toute constitution de servitude nécessaire,
- signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,

Le Bureau prend également acte de la signature des contrats de prêts par le Directeur général, dans le cadre de la délégation donnée par le Conseil d'administration, relative aux souscriptions d'emprunt pour un montant maximal de 5 M€ par opération.



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 2.BU-2024-11-04	Groupe n°1533	Opération n° 112 301 700

L'opération porte sur 8 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	1	2	1
PLUS	1	2	1
Total logements	2	4	2

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Coût HT évalué	Coût TTC évalué
Charge foncière	162 863 €	175 512 €
Valorisation foncière	41 372 €	43 404 €
Construction	835 300 €	899 704 €
Honoraires	93 282 €	100 474 €
Conduite d'opération interne (1)	34 200 €	34 200 €
Actualisation de prix	24 518 €	26 659 €
Aléas (3 %)	28 900 €	31 129 €
Total coût de revient budgété	1 220 435 €	1 311 082 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 45 % du coût réalisé à la réception et 10 % du coût définitif à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	337 614 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	314 767 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	72 149 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	74 740 €
Prêt Action Logement	16 000 €
Subvention de l'Etat	36 812 €
Subvention du Conseil Départemental	56 000 €
Subvention Auray Quiberon Terre Atlantique	109 000 €
Subvention démolition	12 000 €
Fonds propres (2)	282 000 €
Total financement budgété	1 311 082 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 200 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	32 893 €
Montant du loyer annuel	39 289 €

(3) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	13 février 2024
Date d'agrément	27 novembre 2023
Acte d'acquisition foncière	Novembre 1957
Notification de l'ordre de service	Janvier 2025
Durée du chantier	24 mois
Réception de l'opération	Janvier 2027



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

